

(19)



JAPANESE PATENT OFFICE

PATENT ABSTRACTS OF JAPAN

(11) Publication number: 2001236369 A

(43) Date of publication of application: 31.08.01

(51) Int. Cl

G06F 17/30

G06F 17/60

G09B 29/00

G09B 29/10

(21) Application number: 2000046481

(71) Applicant: KONCHERUTO:KK

(22) Date of filing: 23.02.00

(72) Inventor: ONOMI MASAYUKI

**(54) SYSTEM FOR MAP INFORMATION WITH
LONGITUDE AND LATITUDE**

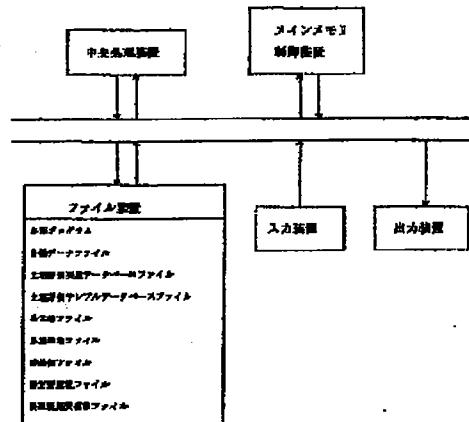
(57) Abstract:

PROBLEM TO BE SOLVED: To provide a system for map information with longitude and latitude which instantaneously displays a map including a lot to be appraised in the center so that the price of the appraised lot is immediately determined.

SOLUTION: To appraise a specific lot of land, the site of the lot is visited through a navigator using a computerized map inputted to a computer and the longitude and latitude are specified, and data files regarding land prices with longitude and latitude attached, such as a land appraisal result file which is already given longitude and latitude, a land appraisal sample file, a published land file, a prefectural reference land file, and a real estate tax assessment file are prepared. A map of the periphery of the appraised lot prepared by the respective data file is displayed, the appraised lot specified by the longitude and latitude is displayed instantly on the map, and the longitude and latitude information is always kept as an appraised spot

file, even if map pictures regarding respective appraisals change, the appraised spot can accurately and instantaneously be displayed with the longitude and latitude.

COPYRIGHT: (C)2001,JPO



(19)日本国特許庁 (JP)

(12) 公開特許公報 (A)

(11)特許出願公開番号
特開2001-236369
(P2001-236369A)

(43)公開日 平成13年8月31日(2001.8.31)

(51) Int.Cl. ⁷	識別記号	F I	テマコード(参考)
G 06 F 17/30	1 7 0	G 06 F 17/30	1 7 0 C 2 C 0 3 2
	3 1 0		3 1 0 Z 5 B 0 4 9
17/60	1 2 2	17/60	1 2 2 5 B 0 7 5
G 09 B 29/00		G 09 B 29/00	A 9 A 0 0 1
			F

審査請求 未請求 請求項の数3 OL (全7頁) 最終頁に続く

(21)出願番号 特願2000-46481(P2000-46481)

(22)出願日 平成12年2月23日(2000.2.23)

(71)出願人 599037632

有限会社コンチエルト

東京都中野区東中野1丁目53番5号

(72)発明者 尾身 正進

茨城県水戸市千波町1264番地1

(74)代理人 100088568

弁理士 鎌田 将 (外1名)

Fターム(参考) 2C032 HB08 HB15 HC27 HD03 HD16

HD21

5B049 AA01 BB00 CC44 DD01 EE05

FF03 GG04 GG07

5B075 ND08 NK10 NK12 PP02 PP12

PP30 PQ02 PQ32 PQ69 UU14

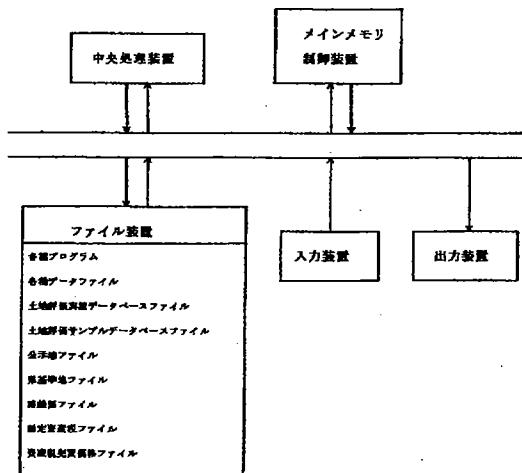
9A001 JJ11 JJ77

(54)【発明の名称】 経度、緯度付地図情報システム

(57)【要約】 (修正有)

【課題】評価地の土地の価格を即座に決定せしめるために、評価地を中心地図を瞬時に表示する経度、緯度付地図情報システムを提供する。

【解決手段】特定の土地を評価する場合、その特定の土地をコンピュータに入力された電子化地図によるナビゲータによって評価する現地に行き、経度、緯度を特定するとともに、既に経度、緯度を付帯せしめた土地評価実績ファイル、土地評価サンプルファイル、公示地ファイル、県基準地ファイルおよび固定資産税評価ファイル等の経度、緯度を付帯せしめた土地価格に関するデータファイルを用意する。各データファイルによって用意された評価地周辺の地図を表示し、その地図上に経度、緯度で特定された評価地が瞬時に表示され、この経度、緯度情報を評価地点ファイルとして常備し、各評価に関する地図画面が変わっても、瞬時に評価地点を経度、緯度によって正確に表示する。



【特許請求の範囲】

【請求項1】 特定の土地を評価する場合、その特定の土地をコンピュータに入力された電子化地図によるナビゲータによって評価する現地に行き、経度、緯度を特定するとともに、既に経度、緯度を付帯せしめた土地評価実績ファイル、土地評価サンプルファイル、公示地ファイル、県基準地ファイルおよび固定資産税評価ファイル等の経度、緯度を付帯せしめた土地価格に関するデータファイルを用意し、各データファイルによって用意された評価地周辺の地図を表示し、その地図上に経度、緯度で特定された評価地が瞬時に表示され、この経度、緯度情報を評価地点ファイルとして常備し、各評価に関する地図画面が変わっても、瞬時に評価地点を経度、緯度によって正確に表示することを特徴とする経度、緯度付地図情報システム。

【請求項2】 指定する評価地点は、ナビゲータシステムによって、自動車に乗り目的地に到達あるいは図上で擬似運転を試みてその位置の経度、緯度を記録し、あらゆる地上の点を特定することを特徴とする請求項1記載の経度、緯度付地図情報システム。

【請求項3】 各土地の各種の情報に経度、緯度を記録する情報カードを用意し、道路を対象とする線分的位置関係の確保、区画整理、登記簿上又は現地上の一定区画を対象とする面的位置関係の確保等の地図上の土地の区画情報をコントロールするとともに、人工衛星または航空写真によって得られる家屋の形状をも自動表示する情報に上記情報カードを連結し、個別管理を可能ならしめ所有者、担保情報、買収情報等を自動的に、指定すれば建物図内にも記録することができる詳細な表示を可能とすることを特徴とする請求項1又は2記載の経度、緯度付地図情報システム。

【発明の詳細な説明】

【0001】

【発明の属する技術分野】 本発明は経度、緯度情報を評価地点ファイルとして常備し、各評価に関する地図画面が変わっても、瞬時に評価地点を経度、緯度によって正確に表示することができる経度、緯度付地図情報システムに関する。

【0002】

【従来の技術】 従来、不動産取引、登記等において土地価格評価の手段として、路線価、時価情報として公示地価、基準地価等を参照して評価地の土地価格を決めているが、不動産所在地の確認する方法として、民間の作成した住宅地図で所在地確認を行っているのが実状である。しかし、この住宅地図を利用するとしても所在地だけでは、現場に実際に調べた時に果たして評価地が実際に地点であるか確認することは困難である。

【0003】

【発明が解決しようとする課題】 本発明は、地図上であらゆる地点を特定し、評価しようとする評価地の土地の

価格を即座に決定せしめることを目的に、評価地周辺の評価実績を表示する操作図、税務上利用する路線価格図、国土庁発表の公示価格図、各都道府県が発表する県基準価格図に、評価地を中心瞬時に表示し目的を達する経度、緯度付地図情報システムを提供することにある。

【0004】 2. また本発明は、種々の目的のもと、経度、緯度をもって特定地を記録表示、或る地点からある地点までを特定し、公示区間図と、そこに附属する各種のデータをデータベース化し、地図に表示すると共に、あらゆる地図表示を要する事象のデータベースファイルを作成し、時系列なデータも記録し汎用性のあるシステムを提供する。

【0005】 3. 更に、上記道路を対象とする線分的位置関係の確保以外に、区画整理、登記簿上又は現地上の一定区画を対象とする面的位置関係の確保等の地図上の土地の区画情報をコントロールしたり、人工衛星または航空写真によって得られる家屋の形状をも自動表示する情報に上記情報カードを連結し、個別管理を可能ならしめ所有者、担保情報、買収情報等を自動的に、指定すれば建物図内にも記録することができるようとした詳細な表示を可能とする経度、緯度付地図情報システムを提供することにある。

【0006】

【課題を解決するための手段】 本発明に係る経度、緯度付地図情報システムは、評価実績ファイルに属する評価実績図、資産税の運用に必須の路線価格をファイルした路線価ファイルに属する路線化図、公示価格を記録した公示価格ファイルに属する公示価格図、都道府県が発表する価格のファイルに属する県基準価格図に経度、緯度を付帯せしめた画面が、経度、緯度表示された評価地を中心即座に表示し、既存の実績データの指定範囲内の平均地価、中央値を求め、該当路線価格を参考データに採用、かつ比準データとし、比較比準できる公示価格データ、比準できる県基準価格を参考データとして採用し、適正な土地価格を推定するものである。

【0007】 また本発明に係る経度、緯度付地図情報システムは、評価地点をナビゲータシステムによって、目的場所とその経度、緯度を把握し、その経度、緯度で特定された評価地のデータを(0006)項に示す地図の全てに瞬時に表示することができる。

【0008】 さらに本発明に係る経度、緯度付地図情報システムは、各業種の目的別データシートに、所在地番あるいは住居表示を経度、緯度で把握、または区間を2点の経度、緯度をもって表示し、さらにまた道路を対象とする線分的位置関係の確保、区画整理、登記簿上又は現地上の一定区画を対象とする面的位置関係の確保等の地図上の土地の区画情報をコントロールするとともに、人工衛星または航空写真によって得られる家屋の形状をも自動表示する情報に上記情報カードを連結し、個別管

理を可能ならしめ所有者、担保情報、買収情報等を自動的に、指定すれば建物図内にも記録することができる詳細な表示を可能とし、そのデータにインデックスキーをもうけ、データベースファイルを形成する。本データベースは、所在地番に付帯して付けられた経度、緯度によってあらゆる場所をビジュアルに特定でき、任意の目的に広範な利用が可能となる。利用者の意志次第で、地図総合万能システムとして機能する。

【0009】

【発明の実施の形態】以下、本発明の一実施例を図面により説明する。図1は、本発明の経度、緯度付地図情報システムの中央処理装置、メインメモリ制御装置、ファイル装置、入力装置、出力装置のシステム構成図である。図2は、該システムの処理フローチャート例である。以下順次図面上の項目を説明する。

1、システム処理開始。

2、タブの指定に従い各処理を行う。

3、基本処理を指定の場合。

被比準公示地、被比準県基準地、被比準路線価地、タブで抽出して自動入力する。

3-1、評価所在地の入力、必要により住居表示を入力する。

3-2、サンプルデータの抽出条件を設定する。

3-3、サンプルデータを抽出する。

3-4、評価額推定のための平均値計算、データのバツキ検出の為の中央値を計算する。

3-5、推定額を決定する。

【0010】4、操作図を指定の場合。

4-1、サンプルデータを地図に展開する。各データはシンボリックな形状のマークをもって表示する。

4-2、評価地を画面の中央に表示する。

4-3、データの抽出する範囲を、○、□、変則四角形をもって指定する。

4-4、サンプルデータを表示する。抽出されたデータは基本処理のデータになる。

【0011】5、ナビゲータを指定した場合。

5-1、ナビゲータシステムを立ち上げ、地図表示をする。

5-2、目的地を現地に実際行き、その経度、緯度を取得する。または、地図上で現地を特定し、その経度、緯度を取得する。

5-3、評価地として決定する。

5-4、再度評価値を指示し、それを新評価地とする。

【0012】6、路線価図を指定した場合。

6-1、路線価地図情報を展開する。

6-2、評価地を画面の中央に表示する。

6-3、評価地に対する該当路線価格を決定する。

6-4、予め用意した評価地と該当路線価地の比較条件を入力する。

6-5、評価値の推定値を比準計算により行う。

【0013】7、公示価格図を指定した場合。

7-1、公示価格図情報を展開する。

7-2、評価地を画面の中央に表示する。

7-3、評価地に対する該当公示価格地を決定する。

7-4、予め用意した評価地と該当公示価格地の比較条件を入力する。

7-5、評価値の推定値を比準計算により行う。

【0014】8、県基準価格図を指定した場合。

8-1、県基準価格図情報を展開する。

10 8-2、評価地を画面の中央に表示する。

8-3、評価地に対する該当県基準価格地を決定する。

8-4、予め用意した評価地と該当県基準価格地の比較条件を入力する。

8-5、評価値の推定値を比準計算により行う。

【0015】9、用途別地図を指定した場合。

9-1、各種用途別に必要とする地図情報を展開する。

9-2、評価地を画面の中央に表示する。

9-3、必要とする用途別のデータをを入力する。

20 9-4、用途に従って地図情報、すなわち所在、住居表示、経度、緯度、そして目的業務のデータを編集のうえファイルする。

9-5、各種の統計処理をする。

9-6、地図情報を、目的別に整理管理する。

【0016】図3-1は、該システムの地図処理画面（基本処理）である。評価額を推定する基本的画面であり、評価地の入力、用途地域の基本的状況情報、被公示地情報、被県基準地情報、被路廉価情報、サンプル抽出条件設定、サンプルの数字を含む文字表示を管理するタブ画面である。

30 【0017】図3-2は、該システムの地図処理画面（操作図）である。地価サンプル抽出条件に従って、既評価地、公示地、県基準地、路線価評価地、鑑定評価地、競売決定地、公売決定地を記号に区別されながら表示される。

【0018】図3-3は、該システムの地図処理画面（ナビゲータ）である。通常利用している程度のナビゲータにより、評価を必要としている評価地を決定し、その場所の経度、緯度を決定する。

40 【0019】図3-4は、該システムの地図処理画面（路線価図）である。評価地を中央に位置させ表示し、路線価格を参照し、1方式として地価を推定する。後日の毎年地価の自動更新の比準地として採用する。

【0020】図3-5は、該システムの地図処理画面（公示価格図）である。評価地を中央に位置させ表示し、公示価格を参照し、1方式として地価を推定する。後日の毎年地価の自動更新の比準地として採用する。

【0021】図3-6は、該システムの地図処理画面（県基準価格図）である。評価地を中央に位置させ表示し、県基準価格を参照し、1方式として地価を推定する。後日の毎年地価の自動更新の比準地として採用す

る。

【0022】図3-7は、該システムの地図処理画面（用途別地図）である。用途別に、目的コードに従い画面を切り替え、各種の用途に利用する。経度、緯度の地図情報を全データに添付し個別情報を統括できるばかりでなく、STARTからENDまでの線分を特定することもでき、本格的な多様な地図処理が可能となる。

【0023】図3-8は、該システムの地図処理画面（用途別地図）である。用途別に、目的コードに従い画面を切り替え、各種の用途に利用する。経度、緯度の地図情報を全データに添付し個別情報を統括できるばかりでなく、4点を特定することによって、本格的な多様な地図処理が可能となる。

【0024】

【発明の効果】本発明の効果は、経度、緯度表示を付帯せしめた電子化された地図データを、土地価格の推定を初め実社会の必要とされる業務において、極めて簡単に、かつ廉価、迅速に各事象を捉えることが可能となる。ありとあらゆる事柄が、目的別の地図をタグに代表される経度、緯度表示によって特定された地図付データとして業界において有用なツールとして利用される。本発明の出現は数々の業務に変化をもたらすことになる。

【0025】発明の効果を列記すれば下記になる。

- 1、経度、緯度表示された評価地を中心地図をコントロールでき、シンプルな形で電子地図が活用できる。
- 2、経度、緯度表示を付帯せしめた路線価図の電子地図と公示地、県基準地等も独立して地図化が可能である毎年の更新にも決定的な向上が期待できる。
- 3、例えば路線価地図、住宅地図、その他の地図を、特別な処理を施こしわざわざ合成することなくもなくシンプルな表示から目的とする評価を可能とする。これに要する費用は、8分の1程度が予想され大金を要する地図情報のシステム化にマスプロ化を実現する。もって低費用をもって種々のシステムが実現する。

【0026】4、路線価なら路線価のみ、住宅地図なら住宅地図のみ、ファイリング機能を備える管理専門地図等において、各経度、緯度付きデータのデータ内容が変更されても、他の地図データに影響を及ぼすことなくフレキシブルな処理を可能とする。

5、各画面間のデータ交換も、経度、緯度情報を添付することで、自由自在に転送することができる。

6、レイア構造による高度な地図操作技術を必要としないため、プログラムの製作スピードをシステムとしての運用能力を低下させることなく飛躍的に向上できる。

【0027】7、単純なプログラムだけでシステムを構成できるため、システム拡張、変更が廉価かつ迅速に行える。

8、人工衛星、高空写真により土地の形状、建物の配置が自動表示されるが、この白地図に自由自在に、所有者

名、賃借人名、その他の関係者名等を書き込み正確な住宅地図が簡易に作成できる。当然その変更も容易である。

9、経度、緯度付き情報が、アイデア次第で有用なシステムを構成する。個別販売契約、ガスマータ等の個別検針契約、金融機関の得意先管理情報、定期的各種訪問契約、STARTからENDまでの線分を特定することができることから、工事工区、道路設置の買収計画等多様な本格的図面付き処理が可能となる。

10 【0028】10、固定資産税の課税のための各筆、各個の情報を経度、緯度を用いて迅速に処理することができ、地図の応用業務として前課税ベースの統括的管理が容易になる。

11、白地図に対し自由自在に目的別的情情報を意味づけ書き込み表示が可能であるが、意味づけされたデータは新設、変更、廃止、更新処理がコンピュータの持つデータ処理能力が高度なシステム運用を可能とし、地図を必要とするあらゆるシステム開発に貢献する。

12、経度、緯度付き情報カードを自由に設計できるため、特に時間データを伏すことによって立体的状況を、時系列に表現できるシステム作りのサブシステムとして機能する。

【0029】13、地図処理の高級技術者の参加がなくとも地図処理プログラムが開発されるので、廉価かつ迅速に地図情報を必要とする企業、個人誰でもがこの恩恵に浴する文化の享受を可能とする時代が到来した。

【図面の簡単な説明】

【図1】本発明の経度、緯度付地図情報システムの構成を示す。中央演算装置とファイル装置、メインメモリ、30 入力装置、出力装置との情報連結の関係を示す。

【図2】本発明の経度、緯度付地図情報システムのフローチャート例を示す。

【図3-1】本発明の経度、緯度付地図情報システムの地図処理画面（基本処理）である。

【図3-2】本発明の経度、緯度付地図情報システムの地図処理画面（操作図）である。

【図3-3】本発明の経度、緯度付地図情報システムの地図処理画面（ナビゲータ）である。

【図3-4】本発明の経度、緯度付地図情報システムの40 地図処理画面（路線価図）である。

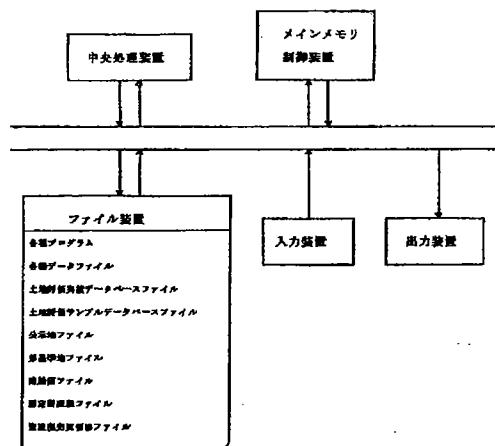
【図3-5】本発明の経度、緯度付地図情報システムの地図処理画面（公示価格図）である。

【図3-6】本発明の経度、緯度付地図情報システムの地図処理画面（県基準価格図）である。

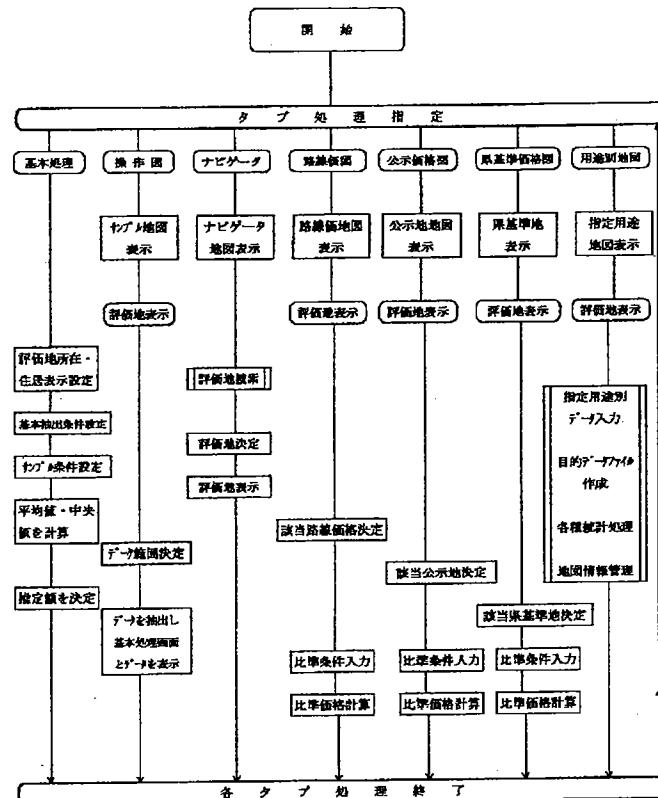
【図3-7】本発明の経度、緯度付地図情報システムの地図処理画面（用途別地図）である。

【図3-8】本発明の経度、緯度付地図情報システムの地図処理画面（用途別地図）である。

[図 1]



[图2]



[図3-1]

土地価格評価システム				精度99.99.9999	精度99.99.9999	
基本処理	操作図	ナビゲータ	略称領国	公示価格地図	県基準価格図	用途別地図
評価地所在地番				XXXXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX XXXX		
基本抽出条件				NO	今年度新規	前年度新規
用途地域	住宅地域	被比率公示地	9999-9999	999,999.999	999,999.999	
一坪面積	100m ² ~300m ²	被比率県基準地	9999-9999	999,999.999	999,999.999	
周辺状況	測量上級	被比率県基準	999,999.999	999,999.999	999,999.999	
サンプル抽出条件設定						
<input type="checkbox"/> 地界表示	<input type="checkbox"/> 駅程評価	<input type="checkbox"/> 路線価	<input type="checkbox"/>	中央値地価	999,999.999	
<input type="checkbox"/> 鑑定評価	<input type="checkbox"/> 種別価格	<input type="checkbox"/> 公示価格	<input type="checkbox"/>	単純平均地価	999,999.999	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 公亮価格	<input type="checkbox"/> 緩蓋單価格	<input type="checkbox"/>	決定単価単価	999,999.999	
合計 サンプル地				ヶ月	年月日	評価方法
<input type="checkbox"/> 9,999,999.999 XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX				99.03.11	路線比準	常温地広町
<input type="checkbox"/> 9,999,999.999 XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX				99.08.25	路線比準	常温 下市
<input type="checkbox"/> 9,999,999.999 XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX				99.01.28	路線比準	開陽 木店
<input type="checkbox"/> 9,999,999.999 XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX				99.03.07	公 告	水戸税務署
<input type="checkbox"/> 9,999,999.999 XXXXXXXXXX XXXX XXXX XXXX				99.07.16	競 売	水戸競売所
□ 平均値の上下を、両討するため、平均値より低額、高額にそれぞれ色を付ける。						

【図3-2】



サンプル表示を複数することによって下記がポップアップされる。

地価サンプル抽出条件				
<input type="checkbox"/> 地坪価格	<input type="checkbox"/> 銀行評価	<input type="checkbox"/> 廉価値	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> 建定評価	<input type="checkbox"/> 融資価格	<input type="checkbox"/> 公示価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> 公開価格	<input type="checkbox"/> 既基準価格	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

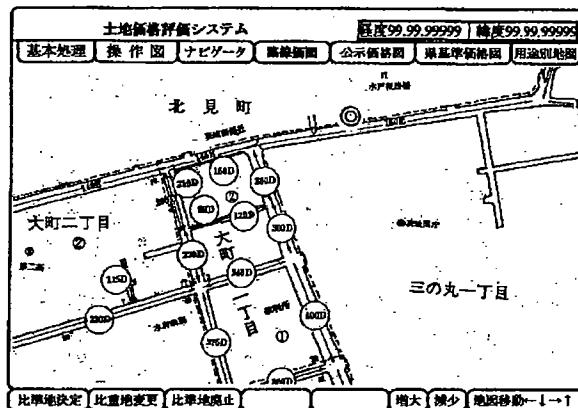
サンプルを抽出する方法(あるいは工具)を規定することではありません。

サンプル追加所在（大字または丁目ベース）
xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

【図3-3】



【図3-4】



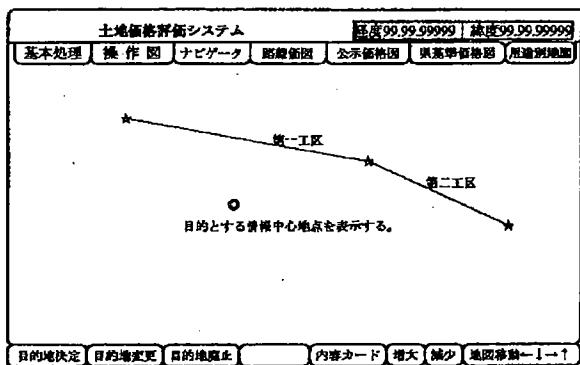
【図3-5】



【図3-6】



【図3-7】

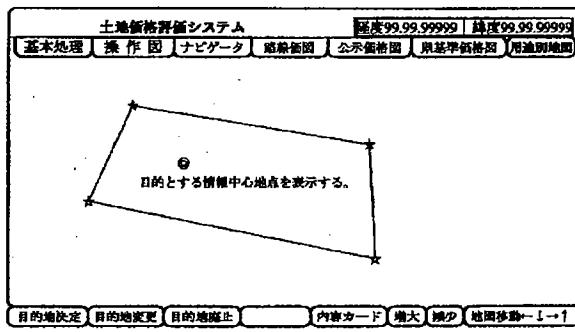


目的地　用途の目的にあつた目的地を指定する。

用途別住所地番、緯度、経度情報付き目的カードを用意し、記入原稿とする。
名刺、身分証明書、乗客カード、用途は無限

地図記載付き目的別入力カード（名刺記載も有用な手段）	
目的コード	999
住所	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
住所（住居表示）	XXXXXXXXXXXX 〒〒丁目〒〒番〒号
緯度（START）	999-99-99999
緯度	999-99-99999
経度（END）	999-99-99999
経度	999-99-99999
地図記入情報	用途の設計は無限
用途別情報（1）	第1キー
用途別情報（2）	第2キー
用途別情報（3）	第3キー
用途別情報（4）	
用途別情報（5）	

【図3-8】



目的地　用途の目的にあつた目的地を指定する。

用途別住所地番、緯度、経度情報付き目的カードを用意し、記入原稿とする。
土地の区域、建物の配置、用途は無限

地図情報付き目的別入力カード（面的範囲を表示確保）	
目的コード	999
住所	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
住所（住居表示）	XXXXXXXXXXXX 〒〒丁目〒〒番〒号
緯度（第1点）	999-99-99999
緯度	999-99-99999
経度（第2点）	999-99-99999
経度	999-99-99999
経度（第3点）	999-99-99999
経度	999-99-99999
経度（第4点）	999-99-99999
経度	999-99-99999
地図記入情報	用途の設計は無限
用途別情報（1）	第1キー
用途別情報（2）	第2キー
用途別情報（3）	第3キー
用途別情報（4）	
用途別情報（5）	

フロントページの続き

(51) Int.C1.⁷
G 09 B 29/10

識別記号

F I
G 09 B 29/10

テーマコード（参考）

A